# 商品房出售合同协议(五篇)

来源：网络 作者：青苔石径 更新时间：2024-09-05

*商品房出售合同协议一乙方（买方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_甲乙双方经过有好协商，就房屋买卖一事，在平等、自愿、诚实信用的前提下，达成如下协议：第一条甲方自愿将其房屋出售...*

**商品房出售合同协议一**

乙方（买方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲乙双方经过有好协商，就房屋买卖一事，在平等、自愿、诚实信用的前提下，达成如下协议：

第一条甲方自愿将其房屋出售给乙方，乙方也已充分了解该房屋具体状况，并自愿买受该房屋。该房屋具体状况如下：

1.1座落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；套内建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

1.2出售房屋的所有权证（不动产权证）证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

1.3房屋平面图及其四至见房产证。

1.3.1该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并转让。

1.3.2该房屋的相关权益随该房屋一并转让。甲方还应当将附属于该房屋的阳台、走道、楼梯、电梯、楼顶、装修、卫生间、院坝、其他设施、设备，转让给乙方，其转让价格已包含在上述房屋的价款中，乙方不再另行支付价款。

第二条甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋没有设定担保、没有权属纠纷，保证该房屋不受他人合法追索。若因此发生相关纠纷，其后果由甲方承担。甲方需付乙方违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

甲方保证出售房屋中未曾发生过重伤、非正常死亡、严重刑事案件等可能导致乙方心理不安的严重情况，不存在不正常辐射及其他致病等情况，若有，甲方必须尽到告知义务。如果乙方发现房屋中曾经发生过上述情况而甲方未曾予以书面披露的，乙方有权解除合同或者要求甲方支付违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

第三条计价方式与价款

按建筑面积计算价款，房屋单价为人民币每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整；

第四条履约定金

乙方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前付给甲方定金人民币（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）元，（小写\_\_\_\_\_\_\_\_\_）元。定金在乙方最后一次付款时充抵房款。

第五条价款支付：

乙方分三期付给甲方：

第一期：在\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前付人民币\_\_\_\_\_\_万元；第二期：在不动产权证过户手续办理完毕之日，付款\_\_\_\_\_\_万元；第三期：在交付房屋之日，付清尾款人民币\_\_\_\_\_\_万元。

每期付款，甲方收到后向乙方出具收据并签字画押。

乙方以银行转账方式向甲方支付款项，甲方收款信息如下：

开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

开户名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

银行账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条不动产权变更

1、甲、乙双方同意，双方应于本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内办理过户手续。

2、在乙方办理相关产权转移时，如需要甲方出面处理的，不论何时，甲方应予协助。如因甲方的延误，致影响过户登记，因而遭受的损失，由甲方负赔偿责任。如甲方原因而不能办理过户登记，乙方有权解除合同，解约时，甲方除返还全部房价款外，并按本合同第九条承担违约责任。

3、办理以上手续应当缴纳的税费，由甲、乙双方按国家规定各自承担。

第七条附属设施等相关手续办理时间约定：

1、甲、乙双方定于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日正式交付该房屋；甲方应在正式交付房屋前腾空该房屋。

2、双方定于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前向有关部门申请办理相关附属设施和相关权益的更名手续。

3、甲方应在房屋交付前将其落户于该房屋的户籍关系迁出。

第八条共有产权人情况

甲方确认本合同所售房屋（有/无）共有产权人。

如果有，无论不动产权证上是否登记了共有权人，甲方需提供共有产权人同意甲方出售房屋的书面意见。

第九条违约责任

1、甲方如不按合同规定的日期办理房产过户以及交付房屋，每逾期\_\_\_\_\_\_天按房价的总额\_\_\_\_\_\_\_\_计算违约金给与乙方。逾期超过\_\_\_\_个月时，乙方有权解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款全部退还乙方外，并按房屋总价的\_\_\_\_\_\_%向乙方支付违约金。

2、乙方全部或一部分不履行本合同约定的日期给付房价款时，其逾期部分，乙方应加付按日\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_计算的违约金给与甲方。逾期超过\_\_\_\_\_\_个月时，甲方有权解除本合同，并要求乙方向甲方支付合同总价\_\_\_\_\_\_\_\_%的违约金。

3、违约方要承担守约方为实现债权而产生的律师费、差旅费、误工费等。

第十条该房屋毁损、灭失的风险自房屋正式交付之日起转移给乙方，转移前灭失的风险由甲方承担。

第十一条该房屋正式交付时，物业管理、水、电、燃气、有线电视、通讯等相关杂费，由\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

第十二条本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行订立补充条款或补充协议。补充条款或补充协议以及本契约的附件均为本契约不可分割的部分。

第十三条甲、乙双方在履行本合同中若发生争议，应协商解决。协商不成的，由房屋所在地人民法院起诉管辖。

第十四条本合同一式\_\_\_\_\_\_份。其中甲方留执\_\_\_\_\_\_份，乙方留执\_\_\_\_\_\_份，为申请房屋所有权转移登记提交房屋权属登记机关\_\_\_\_\_\_份。均具有相同的法律效力。

第十五条本合同自甲乙双方签订之日起生效。

甲方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**商品房出售合同协议二**

合同双方当事人：

出卖人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理机构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质证书号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_国籍（身份证）（护照）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以出让方式取得位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_编号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地块的土地使用权。

土地使用权出让合同号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

【建设用地批准书】【土地使用权证书】号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地出让面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。地块规划用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，土地使用权年限自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_至年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_止。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .工程建设规划许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_施工许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为广州市国土房管局，商品房预售许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人所购的商品房为【现房】【预售商品房】（以下简称该商品房，其房屋平面图经\_\_\_\_\_\_\_\_规划部门批准，见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）该商品房为本合同第1条规定的项目中的： 第\_\_\_\_\_\_\_\_【幢】【座】\_\_\_\_\_\_\_\_【单元】【层】[自然层\_\_\_\_] \_\_\_\_号房。

该商品房的用途为\_\_\_\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_\_\_\_结构，层高为\_\_\_\_\_\_\_\_米，建筑层数：地上\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_\_\_\_层。

该商品房阳台属【封闭式】的\_\_\_\_\_\_\_\_个，【非封闭式】的\_\_\_\_\_\_个。

该商品房【合同约定】建筑面积共\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中，套内建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，公共部分与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

买受人在签订本买卖合同时，应与出卖人或其委托的物业管理公司签订《物业管理服务协议》。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第\_\_\_\_\_\_种方式计算该商品房价款： 1、该商品房屋属预售，按【套】【整层】出售，按套内建筑面积计算，该商品房单价为（ 币）每方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额为（ 币）\_\_\_\_亿\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。

公共部位与公用房屋分摊建筑面积的建设费用计入套内建筑面积销售单价内，不再另行计价。

2、该商品房屋属预售，按整幢出售，按建筑面积计算，该商品房单价（ 币）每平方米\_\_\_\_\_\_元，总金额（ 币）\_\_\_\_亿\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。

3、该商品房屋属现房，按【套】【整层】【整幢】出售，总金额为（ 币）\_\_\_\_亿\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定计价面积与实测计价面积有差异的，以实测计价面积为准。商品房交付后，实测计价面积与合同约定计价面积发生差异，双方同意按以下第\_\_\_\_种方式进行处理：

第五条 面积确认及面积差异处理。

1、双方同意按以下原则处理：

1）面积误差比绝对值在0.6%以内（含本数）的，买卖双方不作任何补偿；

2）面积误差比绝对值在0.6%以上（不含本数）至3%以内（含本数）的，买卖双方按实测计价面积及本合同约定的房屋单价据实结算；

3）面积误差比绝对值超过3%（不含本数）时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按\_\_\_\_\_\_\_\_利率付给利息。

买受人不退房的， 实测计价面积大于合同约定计价面积时，面积误差比3%以内（含本数）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。实测计价面积小于合同约定计价面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含本数）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比=（实测计价面积-合同约定计价面积）/合同约定计价面积×100%

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的应当签署补充协议。

2、双方自行约定：

1）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

4）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

第六条 付款方式及期限。

买受人应当按时如期将房价款支付到《商品房预售许可证》指定的售房款银行监控账号上（已竣工项目买受人可将房价款直接支付给出卖人）。

监控银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

监控账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买受人按下列第\_\_\_\_\_\_种方式按期付款；

1、一次性付款

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2、其他方式

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第\_\_\_\_种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

1）、逾期在\_\_\_\_日以内，自本合同规定的应付款期限之第2天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_的违约金，合同继续履行；

2）、逾期超过\_\_\_\_日后，出卖人有权提出解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的\_\_\_\_%向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第2天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_（该比率应不小于第1项中的比率）的违约金。

2、 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第八条 交付期限。

出卖人应当在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第\_\_\_\_种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1、该商品房经验收合格。

2、该商品房经综合验收合格。

3、该商品房经分期综合验收合格。

4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起\_\_\_\_日内告知买受人的；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第\_\_\_\_种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）：

1）逾期不超过\_\_\_\_日，自本合同第八条规定的较后交付期限的第2天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之\_\_\_\_的违约金，合同继续履行；

2）逾期超过\_\_\_\_日后，买受人有权提出解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起\_\_\_\_天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款\_\_\_\_%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的合同继续履行，自本合同第八条规定的较后交付期限的第2天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之一\_\_\_\_（该比率应不小于第1项中的比率）的违约金。

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十条 规划、设计变更的约定。

该商品房预售后，出卖人不得擅自变更该商品房项目的规划、设计。确需变更的，出卖人应书面征得买受人同意。不同意变更的买受人可要求终止买卖合同。出卖人应在买受人提出终止合同申请的30天内退回已付购房款及利息（以付款日起至退款日止为期，以退期日同期银行固定资产贷款利率计算）。

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。

因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第\_\_\_\_种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。 出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十五条 关于产权登记的约定

出卖人应当在商品房交付使用后\_\_\_\_日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在房屋交付使用后\_\_\_\_日内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第\_\_\_\_项处理。

1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起\_\_\_\_日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的\_\_\_\_%赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的\_\_\_\_%向买受人支付违约金。

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十六条 保修责任

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

第十七条 双方可以就下列事项约定：

1、该商品房所在楼宇的屋面使用权属全体业主共同所有；

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权属全体业主共同所有；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十八条

买受人的房屋仅作\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_使用，买受人使用期内不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施。并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的按下述第\_\_\_\_种方式解决：

1、提交广州市仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第二十条

本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议。

第二十一条

合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条

本合同连同附件共\_\_\_\_页，一式三份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人一份，买受人一份，广州市房地产交易所一份。

第二十三条

本合同双方签订后30天内向广州市房地产交易所办理登记手续后生效。

出卖人（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 买受人（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【法定代表人】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 【法定代表人】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【委托代理人】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 【委托代理人】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

登记部门：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

登记时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**商品房出售合同协议三**

出卖人：

买受人：

根据出卖人、买受人签订的《商品房买卖合同》（合同编号为 ）（以下简称合同）第二十一条之规定，现就合同未尽事宜，双方达成以下补充约定以资共同信守：

第一条 面积确认及面积差异处理。

买受人应在办理该商品房交付手续时与出卖人签订面积及房款差异结算协议，并结清相关房款，否则出卖人有权不予交房、不予为买受人办理房屋所有权证并不视为出卖人逾期交房或逾期办理房屋所有权证，由此产生的风险和不利后果均由买受人承担。

该商品房的预测面积是按照现行房产测量规范及有关补充文件预测所得。该商品房交付时，如因政府的相关房产测量规范、文件调整导致预测面积与实测面积差异的，不视为出卖人违约，亦不适用合同第十三条有关面积差异的处理方式。双方同意按照预测面积与实测面积的差异，由买受人和出卖人据实结算，多退少补。

第二条 付款方式及期限

1、一次性付款

买受人于合同签订之日起 日内（即 年 月 日之前）向出卖人一次性付清房款人民币（以下币种均为人民币） 元（大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整）（含已付定金 元）

2、贷款方式付款

买受人于合同签订之日起 日内，向出卖人支付购房总价款的 %的首付款 元（大写： 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整）（含已付定金 元）

其余价款 元，买受人以 方式向 银行贷款的方式进行支付。

第三条 贷款实施办法及相关责任

1、买受人在签订合同及本补充协议时，已经充分了解个人住房按揭贷款（包括公积金贷款）的办理条件和程序及需要交纳的全部费用，并承诺自己的实际情况完全符合相关的办理条件。如因买受人的实际情况与相关要求和条件不符合或因买受人的其他原因，而导致银行拒绝为买受人提供贷款、或要求变更贷款金额、首付款比例、贷款年限、或要求买受人补充资料、或另行提供担保人时，买受人应无条件地配合并与出卖人协商变更相关合同内容。

2、买受人须自本协议签订之日起7日内向出卖人提供办理个人住房按揭贷款的相关全部资料（具体内容以贷款银行确定的为准）并办理按揭贷款；买受人未能按期提交资料或提交的资料不齐全或不符合要求，或者在出卖人通知办理按揭贷款手续之日起7日内仍未办理银行按揭贷款手续的，视为买受人违约。

（1）逾期在30日之内的，买受人应每日按照购房总价款万分之一的标准向出卖人支付违约金；

（2）逾期超过30日后，买受人应于逾期满30日的次日一次性支付清购房余款和违约金（每逾期一日按照购房总价款万分之一的标准向出卖人支付违约金）；否则，出卖人有权解除合同，并由买受人按照出卖人的实际损失向出卖人支付违约金。

（3）买受人向银行申请个人住房贷款的成数及年限以银行最终批准为准。如银行批准的贷款额度与买受人申请的额度不一致，则两者之间的差额作为买受人应当以自有资金支付的首付款，由买受人在银行批准贷款额度确定之日起7日内向出卖人一次性付清，买受人延迟支付上述款项的：逾期在三十日内（含三十日）的，应每日按购房总价款的万分之一向出卖人支付违约金；逾期超过三十日的，出卖人有权解除合同，买受人按照出卖人的实际损失向出卖人支付违约金。

3、买受人选择 银行住房公积金按揭付款方式，则需遵照以下条款执行：

（1）买受人应于出卖人发出办理公积金贷款通知后7日内与前述银行签订借款合同并办理相应的贷款手续。公积金贷款成数及年限以公积金管理中心批准的为准。公积金管理中心批准的贷款额度小于买受人申请额度的差额部分作为买受人应当另行支付的首付款，由买受人在接出卖人的通知之日起7日内付清。买受人应根据公积金管理中心的审核要求及时补充资料，并配合出卖人变更相关合同内容。

（2）若买受人在出卖人发出办理公积金贷款通知后15日内仍不能与上述银行签订借款合同并办理相应的贷款手续的，应于前述15日届满的次日一次性付清购房余款或书面通知出卖人按照个人住房按揭贷款办理贷款，否则，出卖人有权解除合同并由买受人按照出卖人的实际损失向出卖人支付违约金。

（3）买受人应自出卖人发出通知后的7日内向出卖人提供办理个人住房按揭贷款的相关全部资料（具体内容以贷款银行确定的为准）并办理按揭贷款，逾期的违约责任和处理按照第二条第2款规定执行。

（4）在出卖人保证期限内，如因买受人未按时偿还银行贷款导致出卖人承担担保责任，出卖人有权向买受人追偿。买受人应在出卖人承担保证责任后的次日向出卖人清偿出卖人承担的担保金额及出卖人在此过程中发生的包括律师费等其他费用支出，否则，买受人还应从出卖人实际承担担保责任之日起每日按出卖人承担金额的万分之一向出卖人支付违约金。

（5）因买受人的原因（如未按时偿还银行贷款），贷款银行解除与买受人签订的借款合同或造成出卖人承担保证责任而导致出卖人为买受人偿还贷款银行的借款和其他款项的，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同时，买受人应向出卖人清偿出卖人（包括银行）代为偿还的按揭贷款余额及贷款利息、滞纳金、违约金、诉讼费用、律师代理费、房屋所有权证转移登记所缴纳的税费等相关的一切费用和直接及间接损失。买受人应在出卖人发出解除合同通知后向出卖人腾退该商品房，买受人已经装修的部分无偿归出卖人所有，出卖人不予以补偿。

第四条 出卖人逾期交房违约责任的补充

发生下列情形导致合同项下商品房逾期交付的，可据实予以延期，不适用合同第十条有关出卖人逾期交付商品房的违约责任条款，但出卖人应出具相关证明文件作为免责依据：

a.执行法律、法规和政府规章等强制性文件；

b.其他自然灾害或意外事件；

如因乙方原因导致逾期交房，所产生的费用由乙方承担。

第五条 规划、设计变更约定的补充

1、由于政府行政命令、法律法规、规范标准发生变化及不可抗力因素直接导致的规划设计变更，出卖人应在变更确立后30日内书面告知买受人，但不承担违约责任。

2、买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未做出书面答复的，视同接受变更，双方权利义务仍按合同及本补充协议约定执行。

3、本合同中所称的“商品房设计”是指：买受人所购商品房之套内户型设计及买受人所购商品房之所在楼宇的用途设计，“设计变更”仅指商品房的房型、朝向以及整个楼宇的用途变更。

4、在不影响买受人所购商品房质量或使用功能的前提下，经规划部门批准或设计单位同意，出卖人对原规划设计方案作出局部的调整，可不通知买受人。若变更无需经过规划部门批准或设计单位同意的，则在不影响买受人所购商品房质量和使用功能的前提下，出卖人可对原规划设计方案进行调整，可不通知买受人。

5、因设计变更导致商品房面积发生变化的，双方应按照本补充协议约定第五条处理。

6、锅炉房、变电室/箱/站、调压站、垃圾处理站、化粪池及其他小区配套设施及功能性设施等尚未最终确定的建筑及设施，不属于环境布局范围之内，买受人同意出卖人为了小区的整体利益或应有关主管部门要求对上述设施的最终位置进行调整。最终位置以实际交付为准，届时本合同继续履行，且出卖人无须因该调整向买受人承担任何责任。

第六条 商品房的交付

1、在合同约定的商品房交付时间之前，出卖人应以短信发送/电话通知/登报通知买受人办理交付手续。以发送短信或登报形式通知买受人的，通知的送达时间为短信发送之日或登报之日。出卖人以电话通知的，通知送达的时间为电话接通时间，双方在房屋交付现场补签交付通知书。届时，买受人未收到交付通知的，以本合同约定的时间为交付时间，以房屋所在地为交付地点。

2、买受人持办理商品房交付通知书的办理商品房交付手续，并交接商品房钥匙后，即为合同项下商品房已交付。自交付之日起，该商品房的风险责任转由买受人承担。

3、如出卖人已如期发出商品房交付通知书或买受人已经领取商品房交付通知书，而买受人在出卖人通知的交付期限内仍未接收商品房，则视为出卖人已将本合同项下的商品房交付予买受人。自视为交付之日起，该商品房的风险责任转由买受人承担，此后有关商品房的所有费用（包括但不限于水费、电费、煤气费、暖气费、卫生费、物业管理费、有线电视租赁费等）全部由买受人负担，房屋保修期亦从此日起计算。

4、买受人同意接受出卖人的提前交房。买受人接到出卖人的提前交房通知书后，应在出卖人通知交付房屋的期限内接收房屋，若买受人在出卖人通知的交付期限内未接收商品房的，则视为出卖人已将本合同项下的商品房交付予买受人，该房屋的风险责任归买受人承担，此后有关商品房的所有费用（包括但不限于水费、电费、煤气费、暖气费、卫生费、物业管理费、有线电视租赁费等）全部由买受人负担，房屋保修期亦从此日起计算。

5、如买受人需在合同约定的交房日期前收房，出卖人可在工程竣工验收合格后对买受人提前收房提供方便。

6、房屋交付时，买受人认为房屋本身或者环境、设备存在不符合合同约定的情形，双方应在完成交付后，按照法规和合同约定处理。

7、商品房交付使用时，买受人对房屋及装修质量、公共设施、设备、质量提出异议的，出卖人应当给予解释和说明，仍不能达成一致意见的，买受人可委托有资质的检测部门对其提出的异议部分进行质量检测，如检测部门提出返修意见的，由出卖人承担费用，反之由买受人承担。

8、买受人没有按照合同及本协议之约定付清购房总价款或其他应付款项之前，出卖人有权不予交房。

9、如因发生不可抗力事件等非出卖人所能控制的因素，致使商品房的建筑安装工程或出卖人履行合同规定的义务被延误，则出卖人有权将该商品房交付日期顺延相当于该等时间影响持续的期间，而无须为该延误负任何责任，也无须对买受人补偿任何费用。

10、出卖人推迟交房可以电话或挂号信或特快专递或报纸公告等方式通知买受人。

11、在交付房屋时，买受人如对房屋质量有异议的，则应书面提出。

买受人在接受房屋时，除房屋主体结构存在质量问题或其他影响正常居住使用的房屋质量问题外，不得以房屋的建筑、装修装饰存在质量问题为由拒绝接受房屋。否则，视为出卖人已经完成交付义务。

买受人在办理商品房接收手续过程中，认为有需要维修的事项，应按《商品房质量保证书》中的规定要求出卖人承担保修义务，但维修事项不能作为买受人拒绝接收商品房并要求出卖人承担逾期交房责任的理由。

12、买受人本人无法在合同约定的交付日期前往办理该商品房交付手续时，可以书面委托代理人办理该商品房的交付手续，但其委托代理除应具备代理的法定要件外，还必须符合以下条件之一：

公证委托，并于合同约定的交付期限届满前向出卖人提交公证书原件；

买受人本人与代理人在房屋交付日期前，携带各自身份证原件及复印件（两份）同时前往 ，向出卖人当面办理房屋交付的授权委托书原件。

第七条 出卖人关于装饰、设备标准承诺违约责任的补充

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件四）的标准，包含以同等品质的材料、设备替代的情形。如出卖人交付使用的商品房的质量和设备标准与附件四中约定标准不符的，出卖人应使之达到原标准，但出卖人修改后的标准或使用的相关材料标准等同于或高于原标准的，买受人不得提出任何异议或要求出卖人承担任何违约责任。

第八条 商品房产权证的办理

1、若买受人委托出卖人办理所购商品房的房屋产权证的，应在接到出卖人办理房产证的通知后向出卖人提交办理房屋产权证所需资料（包括购房合同、夫妻双方或单身身份证复印件、未成年人户口薄及其监护人身份证和户口薄复印件、购房收据、委托书、面积结算协议等）以及相关费用（含专项维修资金、相关税费、面积差异结算款等，如有变化以房管部门、税务部门的最新规定为准）否则，每逾期一日出卖人可按照购房总价款的万分之一的标准向买受人收取违约金并顺延为买受人办理房屋产权证的时间。

2、若买受人自行办理房产证，应在接到出卖人办理房产证的通知后自行向相关申请办理产权证并承担相应费用，逾期不自行办理的，由买受人承担相应后果。

第九条 保修责任

保修期内买受人所购商品房出现属于保修范围内的问题，应以书面方式向出卖人提出，出卖人应在三个工作日内派员予以答复和检修，依据《住宅质量保证书》，及时给予保修服务；如因不可抗力、买受人装修及使用不当等不可归责于出卖人的原因导致的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

出卖人对与买受人所购商品房相邻的房屋或公共部位及设施进行维修，需买受人协助时，买受人应先行提供便利，对买受人造成损害的，按规定如实进行补偿。若买受人无正当理由拒绝或不及时协助，对于扩大部分的损失，由买受人承担。

买受人应保护出卖人设置在室内及公共区域的配套设施和管道。买受人对移交的房屋进行二次装修时，不得损坏房屋建筑结构及配套设施、管道，装修方案须符合政府相关规定并报物业管理公司备案，买受人进行装修施工或装修完毕的房屋不得影响室内及公共区域配套设施、管道及公共设施的正常使用和维护，对造成的损坏应承担相应恢复及赔偿责任。

第十条 合同附件二的补充约定

出卖人已向买受人现场公示了房产测绘机构出具的《房屋面积测绘报告》，买受人对报告中披露的该商品房共用部位及共用房屋分摊建筑面积的构成方式予以认可。

十一 关于前期物业管理，约定如下：

（1）物业管理单位和委托期限

本项目的物业管理单位为河南常绿集团物业管理有限公司，管理期限自商品房交付之日起至该项目业主委员会成立后与物业管理服务企业签订新的物业管理服务合同生效时终止。

（2）物业管理服务内容

a）物业共用部位的维修、养护和管理。

b）物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理。

c）物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；

d）公共绿化的养护和管理；

e）公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

6）装饰装修管理服务；

f）物业档案资料管理。

（3） 物业管理相关服务费用

本物业管理区域物业服务收费选择包干制。

物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，物业服务支出应全部用于该项目《前期物业管理服务合同》约定的支出。

物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

（一）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（二）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（三）物业管理区域清洁卫生费用；

（四）物业管理区域绿化养护费用；

（五）物业管理区域秩序维护费用；

（六）办公费用；

（七）物业管理企业固定资产折旧；

（八）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（九）经业主同意的其它费用。

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

（4）专项维修资金的使用

在业主大会成立之前，专项维修资金按照国家和本物业所在地相关法规规定的方式使用和分摊：

a）由拥有或涉及相关权益的业主投票并获得三分之二或以上投票权通过可以使用，使用完后，由拥有或涉及此部分权益的业主分摊。

b）紧急情况需要即时处理的，由物业管理公司先行使用，使用完后，由拥有或涉及此部分权益的业主分摊。

（5）物业管理用房

开发商按照规定向物业管理公司提供物业管理用房，管理用房产权归属全体业主所有，由物业管理公司在物业管理服务期内无偿使用。

第十二条 其他

（一）鉴于该项目自身属性、规划思路、开发模式等不同于一般社区的特点，且系分期多年开发，同时根据政府批准的规划方案，基础设施与公共配套建筑也将分期建成交付，因此买受人同意：

（1）除买受人所购买商品房所属区域外，其他区域的所有规划（包括但不限于功能规划、组团设置及布局、环境设置及布局、公建和配套设施设置及布局、楼宇布局、道路设置及布局等）开发时间及开发模式等出卖人均有权做出调整，最终以政府批准的规划方案为准；对于这种调整买受人同意不提出异议；

（2）除买受人签署的商品房买卖合同、本补充协议及相关附件约定的交付项目按约定日期交付外，其他项目（政府实施的除外）的交付时间以双方约定为准。

（3）买受人在使用道路中应当遵从出卖人的提示及项目物业管理公司的管理，并不得以任何理由实施阻断道路、封闭道路、圈占道路、毁损道路设施、随意停放车辆及其他妨碍道路正常使用的行为，上述道路含道路中敷设的桥梁。

（4）公共配套建筑的交付指竣工并达到使用条件。

（5）商业配套设施投入使用的具体时间，由产权所有者确定。出卖人对商业的经营业态、开业时间等仅作概况介绍，对此并不保证。

（二）该项目内的公共景观设施由全体业主共享并承担管理维护费用。

（三）关于本项目内配套设施的所有权。

该商品房所在小区的公建、车位、车库、会所、幼儿园、公共车棚等为出卖人投资建造，所有权属于出卖人。出卖人本着首先满足业主需要的原则，对以上配套进行销售（出租），售价（租金）另行约定。

（四）为保证车位的正常使用，买受人须与出卖人及物业管理公司签署有关车位使用的协议书，并根据协议约定使用车位，不使用自己未取得使用权的车位；同时应按协议约定按时交纳相关费用并自觉遵守协议中其他约定。

（五）由于维护公共利益的原因（包括但不限于上下水、煤气、暖气管道、烟道、电路设施、公共污水井的检查、维修等），出卖人或物业服务公司的相关工作人员有权进入买受人所购商品房及附属院落，但应事先通知买受人，买受人有义务予以配合，因买受人原因，包括作为及不作为给出卖人或第三人造成的损失由买受人承担。

（六）买受人所购商品房与现场示范单位可能存在部分差异，买受人在签定商品房买卖合同及补充协议时已了解这种差异可能存在，并了解这种可能存在的差异对其所购房屋带来的影响；买受人同意所购商品房的交付以买卖双方签定的商品房买卖合同（包括补充协议）的约定及交付时的实楼为准，上述变化不作为买受人退房及索赔的理由。

（七）买受人所购商品房所在楼宇、组团及区域的命名权（含更名权）归属出卖人；

（八）规划上专属于特定房屋的飘窗、空调机位等（以下简称“附带部位”），归该房屋的业主专有。该部分的保修、维修责任，视同专有部分。买受人已了解该附带部位不计入产权面积，亦不作为计价面积，如将来因测绘规则变化等原因导致该部分被计入产权登记面积，买受人须另外支付合同价款，须按合同关于面积变更的约定处理。双方应就面积变化签订买卖合同补充协议以便办理产权转移登记，由此须支付的相关税费由买受人承担。

该附带部分是否享有投票权以及是否需要缴纳专项维修资金、物业管理费和采暖费，依照法规及《临时管理规约》的规定。鉴于附带部位系无偿取得，因此亦不作为商品房的交房条件。购买商品房的买受人在使用附带部位时不得违法改变其形状、大小及用途，并应遵守《临时管理规约》和后期业主委员会制定的\'管理规则。

买受人对房屋进行改造后，导致该房屋的实际使用面积与产权登记面积发生差异，由此产生任何权利义务变化的，均与出卖人无关。

（九）为追求社区整体效果，每栋住宅外檐装饰材料的材质、敷设面积和色彩会有差别，出卖人在示范单位和宣传资料中所示商品房的外檐效果将会根据小区整体要求进行局部调整，买受人对此不得提出任何异议。

（十）按面积计收的各项费用，产权登记面积确定前，按照合同约定的建筑面积作为计费依据；产权登记面积确定后，以产权登记的建筑面积作为计费依据。政府相关部门另有规定的除外。

（十一）合同项下商品房的有线电视、通讯、采暖等配套设施需由买受人向该设施的经营管理单位办理开通使用手续并缴纳相关费用。

（十二）该房屋内的所有电器设备由生产厂商直接提供保修，具体保修办法和保修期以生产厂商提供的保修文件为准，若因该等电器设备质量事故造成买受人及第三方人身损害或物质损失，由买受人向生产厂商索赔，出卖人给予相应配合。

（十三）除按商品房买卖合同及补充条款约定或双方同意解除合同外，双方不得以任何其他理由单方解除合同。

买受人购买力、财产等自身客观情况发生变化、出卖人财产、经营状况等自身客观情况发生变化、房产贬值或升值、市场变化、经济形势变化均属商业风险范畴，任何一方不得据此主张解除或变更合同，若任何一方以此为理由拒不履行合同义务的，仍应依法或依约承担相应违约责任。

合同因法律规定或合同约定解除的，双方应在解除商品房买卖合同后三个工作日内互相配合办理本合同备案登记的注销、抵押登记注销、预告登记注销及按揭合同解除等手续，出卖人在前述各项手续办理完毕、买受人将房屋交还给出卖人后的十个工作日内退还买受人已付款项。按照约定或法律规定应计算违约金或利息的，退款时一并计算。

（十四）乙方了解，项目的地面规划将有可能根据规划的调整而进行优化与调整，交付标准以政府主管部门的批准文件为准，如有变化不另行通知。

（十五）双方当事人之间的通讯联络以商品房买卖合同所载明的电话、传真和通信地址为准，双方保证所提供资料的真实性，并对其真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五日内书面通知对方。

（十六）商品房买卖合同及本补充协议中，书面通知的送达方式为挂号信或特快专递或项目所在地主要地方报纸媒介公告送达；采用上述方式，通知的送达时间为（1）挂号信或特快专递发出后三日，（2）或公告见报三日后视为送达。因一方提供的联系地址不准确或地址变更而导致对方未能实际收到相关通知的，后果由责任方自行承担。

（十七）双方在履行合同过程中发生争议，协商不成的，任何一方可向平顶山仲裁委员会申请仲裁。任何一方不得以任何理由，采取非法手段和方式损害对方的人身权、财产权等权利。否则，应当承担相应的法律责任。

（十八）关于合同以外资料的效力

（1）凡在签约之前买卖双方任何一方通过口头、书面、实物及其他形式（包括但不限于口头讲解、广告、楼书、示范单位、沙盘、模型等）所表达和提供信息都不再作为确定双方权利义务的依据。出卖人的售楼书、售楼广告中的资料、数据以政府主管部门的批准文件为准。

（2）出卖人对规划建设范围之外的环境、公共设施、道路交通等的说明或介绍，仅为买受人提供参考信息，不构成出卖人的允诺。

（3）出卖人展示的样板房功能仅为空间布局向导、装修装饰和家俱摆放指引，不能理解为交楼标准或合同的样品

（4）因比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在平面图和模型上标示。

（十九）在“常绿·桃花源”项目配套设施交付之前，出卖人有权在项目内进行该项目的广告宣传活动，但以不影响已入住业主的正常生活为限。

（二十）“常绿·桃花源”为出卖人商标。（桃花源不是出卖人商标）

十三条 项目红线内外不利因素说明

为帮助客户慎重选购房屋，现提示购房人在签署法律文件前特别注意以下事项：

（1）红线外不利因素说明

1、3、4、37公交车站点，距离常绿·桃花源约200米，目前尚无公交站牌，本公司只告知信息，不对此提供保证。最终以政府实施为准。

3、小区北侧距离红线约30米处为正在使用的铁路专线，小区东侧距离红线约100米处为正在使用的铁路专线，可能会对临近楼栋带来不利影响。

4、小区东侧、南侧道路可能会给临近楼栋带来噪音、灯光、尾气等影响。

5、小区东北角有垃圾中转站，可能会给临近楼栋带来不利影响。

7、出卖人在制定销售价格时，已充分考虑以上环境不利因素影响。

注：上述提示内容系本公司根据20\_\_年6月份所获取的相关资料进行整理与概述，未必包含该区域所有信息亦不能作为销售承诺。若资料有误差或变更，恕不另行通知，亦不承担任何责任。

（2）红线内不利因素说明

1、本小区红线内现规划有以下公共配套设施，在符合国家标准的前提下，仍可能对相邻的住宅产生影响。

2、小区南入口、北入口、东入口，可能对周边住户造成噪音、灯光、尾气等影响。

3、1、2、3、5、20、21号楼设置商业，可能有噪音、灯光、排烟排气等影响。

4、小区内规划有景观喷泉和健身器材，供业主观赏和使用，请遵守安全提示。

5、小区内设有配套公建、配电设施，可能会给周边楼栋带来不利影响。

6、项目停车方式为地上车库和地下停车场，地下停车场临近楼栋有出入口，可能对停车周边住户产生噪音、尾气及灯光的影响；

7、项目中除已经明确交付日期的住宅单位，其他部分的交付时间将结合项目整体开发计划进展安排。

8、小区各楼栋分布有各种管道，均有可能造成不利影响。

9、出卖方在制定销售价格时，已充分考虑以上不利因素的影响。

10、以上信息，基于经政府批准的规划及设计方案；因规划及设计方案调整而导致信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准。

十四条本补充协议与《商品房买卖合同》的内容如有冲突，以本补充协议为准。

十五条《商品房买卖合同》及本补充协议之未尽事宜及履行过程中的变更，可经双方协商后另行签署补充协议。

十六条买受人应按本合同约定的付款方式和付款期限，将应付款项通过出卖人现场pos机刷卡或以现金方式支付于出卖人。

十七条 买受人确认，出卖人在签订本合同及其相关补充条款、附件前，已就合同条款尤其是可能会免除或者限制出卖人责任的条款按照买受人的要求进行了提示和说明，买受人已充分理解并同意其全部内容。

十八条本补充协议自双方签字或盖章之日起生效。协议壹式贰份，双方各执壹份，效力相同。本合同附件八共8页。

出卖人（签章） 买受人（签章）

年 月 日 年 月 日

**商品房出售合同协议四**

甲方（卖方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方（买方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其它相关法律、法规之规定，买卖双方在平等、自愿、协商一致的基础上就房屋买卖达成如下协议：

一、 房屋概况

1.甲方所拥有的坐落于\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_街道\_\_\_\_\_\_\_号房屋，建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_平方米，其现用途为自住。

2.甲方已于\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月取得上述房屋的所有权证，房屋所有权证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.甲方已于\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月取得上述房屋的国有土地使用证，国有土地使用权证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4.甲方自愿将上述房屋所有权及所属土地使用权转让给乙方，乙方自愿购买该房屋，甲方保证上述房屋所有权及土地使用权无产权纠纷和无债权债务纠纷，否则，由甲方承担一切法律责任。

二、 房屋价款

买卖双方同意按套计价，该房屋总价款为人民币\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_元。

三、 付款方式

买卖双方同意按下述种方式支付房款：

1.一次性付款，乙方于办理该房屋买卖立契过户之日起7日内一次性支付全部购房款。

2.分期付款，乙方于签订本合同之日起7日内支付甲方总房款30%的购房款，剩余购房款于办理房屋立契过户之日起7日内支付。

3.贷款付款，乙方于签订本合同之日起7日内支付甲方总房款30%的购房款，剩余购房款由乙方向 申请贷款支付，乙方应于本合同签订之日起7日内向提交贷款申请。

四、 定金

乙方于签订本合同当日支付甲方购房定金\_\_\_\_\_\_\_万元，作为购房担保。乙方不购买房屋的，定金不退；反之，甲方不出售该房屋的，双倍返还定金。乙方支付首付款时，定金折抵首付款。

五、 房屋交付

甲方应于办理房屋立契过户之日起7日内将合同约定房屋交付乙方，房屋内设备、设施及装饰见合同附件。

六、 乙方同意其购置房屋由原物业管理公司管理，并遵守其管理公约的规定。

七、 甲、乙双方权利与义务

1.在办理产权过户手续时，甲乙双方按国家规定各自承担有关税费。房屋评估费由双方共同承担。

2.甲方已交纳的公共维修基金和供暖费已计入房屋总价，随房屋转让一并转让给乙方，双方不再另行结算。房屋交付前发生的物业管理费、水电费、煤气费、电话费、网络费及有线电视信号费由甲方承担。房屋交付后发生的物业管理费、水电费、煤气费、电话费、网络费及有线电视信号费由乙方承担。

3.乙方应按合同约定期日支付购房款。乙方未按约定支付购房款的，自本合同约定的应付款期满第二天起至实际支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款\_\_\_\_\_\_\_%的违约金。乙方逾期付款达60日，甲方有权解除合同，并可向乙方要求逾期应付款\_\_\_\_\_\_\_%的违约金。甲方愿意继续履行合同的，自本合同约定的应付款期满第二天起至实际支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款\_\_\_\_\_\_\_%的违约金。

4.甲方应按合同约定期日将合同约定房屋交付乙方。甲方未按约定期日交付房屋的，自本合同约定的交付期满第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已付购房款\_\_\_\_\_\_\_%的违约金。甲方逾期交房达60日，乙方有权解除合同，并可要求甲方支付乙方已付购房款\_\_\_\_\_\_\_%的违约金；乙方愿继续履行合同的，自本合同约定的交付期满第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已付购房款\_\_\_\_\_\_\_%的违约金。甲方交付的房屋不符合合同附件约定条件的，视为未交付房屋。

5.甲、乙双方于签订本合同之日起30日内向房屋交易部门提出交易申请。

6.因甲方原因，致不能交易过户的，甲方应退还乙方已付购房款，并向乙方支付总房款5%的赔偿金。

八、 因订立本合同和履行本合同产生的争议，包括合同效力，违约纠纷由双方协商解决，协商不成的，按下述第 种方式解决：

1.提交\_\_\_\_\_\_\_市仲裁委员会仲裁；

2.向房屋所在地法院起诉；

九、 本合同未尽事宜，双方可协商签订补充协议。补充协议及附件，为本合同不可分割的组成部分，具有相同效力。

十、本合同于\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日在\_\_\_\_\_\_\_签订。

十一、本合同自双方签字盖章之日起生效。

十二、本合同一式\_\_\_\_\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_\_\_\_\_份，房屋管理部门备案\_\_\_\_\_\_\_份，中介公司备案\_\_\_\_\_\_\_份，各份具有相同效力。

甲方（签字/盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方（签字/盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日

**商品房出售合同协议五**

卖方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（简称甲方）身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（简称乙方）身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国经济合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买房产签订本合同，以资共同信守执行。

第一条乙方同意购买甲方拥有的座落在\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_拥有的房产（别墅、写字楼、公寓、住宅、厂房、店面），建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。（详见土地房屋权证第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号）。

第二条上述房产的交易价格为：单价：人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米，总价：人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整（大写：\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_元整）。本合同签定之日，乙方向甲方支付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整，作为购房定金。

第三条付款时间与办法：

1、甲乙双方同意以银行按揭方式付款，并约定在房地产交易中心缴交税费当日支付首付款（含定金）人民币\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整给甲方，剩余房款人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整申请银行按揭（如银行实际审批数额不足前述申请额度，乙方应在缴交税费当日将差额一并支付给甲方），并于银行放款当日付给甲方。

2、甲乙双方同意以一次性付款方式付款，并约定在房地产交易中心缴交税费当日支

付首付款（含定金）人民币\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整给甲方，剩余房款人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整于产权交割完毕当日付给甲方。

第四条甲方应于收到乙方全额房款之日起\_\_\_\_天内将交易的房产全部交付给乙方使用，并应在交房当日将\_\_\_\_\_\_\_\_\_等费用结清。

第五条税费分担甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费。经双方协商，交易税费由\_\_\_\_\_\_\_方承担，中介费及代办产权过户手续费由\_\_\_\_\_\_方承担。

第六条违约责任

甲、乙双方合同签定后，若乙方中途违约，应书面通知甲方，甲方应在\_\_\_\_日内将乙方的已付款不记利息）返还给乙方，但购房定金归甲方所有。若甲方中途违约，应书面通知乙方，并自违约之日起\_\_\_\_日内应以乙方所付定金的双倍及已付款返还给乙方。

第七条本合同主体

1、甲方是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_共\_\_\_\_\_\_人，委托代理人\_\_\_\_\_\_\_\_即甲方代表人。

2、乙方是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，代表人是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条本合同如需办理公证，经国家公证机关\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_公证处公证。

第九条本合同一式\_\_\_\_\_\_份。甲方产权人\_\_\_\_\_\_份，甲方委托代理人\_\_\_\_\_\_份，乙方\_\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_\_\_\_\_市房地产交易中心一份、\_\_\_\_\_\_\_\_公证处各\_\_\_\_\_\_份。

第十条本合同发生争议的解决方式：在履约过程中发生的争议，双方可通过协商、诉讼方式解决。

第十一条本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同同具法律效力。

第十二条双方约定的其他事项：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

出卖方（甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_购买方（乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找